

**LURRALDE ANTOLAMENDU,
ETXEBIZITZA
ETA INGURUGIRO SAILA**

Zk-2595

103/1997 DEKRETUA, maiatzaren 6koa, babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdaketetan Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioak duen erosteko lehen-tasun eskubideari buruzko apirilaren 15eko 7/1988 legea garatzen duena.

Maiatzaren 22ko 140/1990 Dekretuaren bidez, apirilaren 15eko 7/1988 Legea garatu zen, babes ofizialeko etxebizitzaren trasmizioetan Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioaren alde lehen-tasuneko eskurapen-eskubideari buruzkoa, hain zuzen eskubide horiek erabiltzeko prozedurari eta eskuratutako etxebizitzak esleitzeko erregimenari dagokienez. Apirilaren 29ko 103/1992 Dekretuaren bidez, etxebizitzaren arloko finantzia-bideei buruzkoa, aldatu egin zen hura geroago.

Jaurlaritzaren Kontseiluak 1996ko maiatzaren 28an izandako bilkuran, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 1996-1999, Etxebide, onetsi zuen eta aldi berean Eusko Legebiltzarrerara igorri zen, Plenoak azter zezan, bere Arautegiaren 164. eta 165. ataletan oharmandakoaren arabera, 1996ko ekainaren 26an. Egitasmo horren helburua Euskal Autonomi Elkarteko herritarrek etxebizitza duina eskuratu dezatela erraztea da, batez ere beharrian handiagoa duten taldeek, eskura dauden baliabideen eraginkortasuna hobetuz. Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak datozen lau urteetan zehar egin beharreko ihardueren artezpideak ere ezarri nahi ditu, plangintza estrategikoaren printzipioak sartuta.

Egitasmo horren estrategien artean, badauden etxebizitza ondarearen gizarte-eraginkortasuna hobetzea dago, hain zuzen, babespeko etxebizitzaren bigarren eta ondorengo eskualdaketak kontrolatuz, horien prezioak merkatu libreko prezioen pare jar ez daitezten, eta arlo horretako iruzurraren aurka jotzea ere bai.

Etxebide Egitasmoak bere helburuak betetzeko ekin behar zaien arau-aldaketen norabideak ere adierazten ditu.

Egitasmo hori onetsi izanaren ondorioz, etxebizitzaren arloko finantzia-bideei eta etxebizitza sozialen finantzia-bide eta araubideari buruzko arauen arlo berria eratu da Euskal Autonomi Elkartean, beraz, eskuratzeko lehen-tasun-eskubideen indarrez eskuratu-tako etxebizitzak esleitzeko erregimena zehaztaperen berriei egokitu beharra dago.

Horiek horrela, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren proposamenez, eta Jaur-larritza Kontseiluak bere 1997eko maiatzaren 6ko bileran eztabaidatu ondoren, honako hau

**DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO, VIVIENDA
Y MEDIO AMBIENTE**

Nº-2595

DECRETO 103/1997, de 6 de mayo, de desarrollo de la Ley 7/1988, de 15 de abril, sobre derecho preferente de adquisición a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las transmisiones de viviendas de protección oficial.

Mediante el Decreto 140/1990, de 22 de mayo, se desarrolló la Ley 7/1988, de 15 de abril, sobre derecho preferente de adquisición a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en lo referente al procedimiento para el ejercicio de dichos derechos y al régimen de adjudicación de las viviendas adquiridas. Posteriormente fue modificado mediante el Decreto 103/1992, de 29 de abril, sobre medidas financieras en materia de vivienda.

El Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 28 de mayo de 1996 aprobó el Plan Director de Vivienda 1996-1999, Etxebide, el cual fue remitido a su vez al Parlamento Vasco, para su debate ante el Pleno, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de su Reglamento, con fecha 26 de junio de 1996; cuya misión es facilitar el disfrute de una vivienda en condiciones dignas a la población de la Comunidad Autónoma del País Vasco, particularmente a sus colectivos más desfavorecidos, optimizando la eficacia de los recursos disponibles. Su finalidad es establecer las directrices de las actuaciones del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente durante el próximo cuatrienio, incorporando principios de planificación estratégica.

Entre las estrategias de dicho Plan se encuentra la optimización de la eficacia social del patrimonio de viviendas ya existente, controlando las segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas para evitar el desplazamiento de sus precios hacia la estructura de los precios del mercado libre, así como la lucha contra el fraude en la vivienda protegida.

El Plan Etxebide indica asimismo las líneas orientativas de las reformas normativas que deben acometerse para la consecución de sus objetivos.

Como consecuencia de la aprobación de dicho Plan, se ha creado un nuevo marco normativo en la Comunidad Autónoma sobre medidas financieras en materia de vivienda y sobre medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales que hace necesario adaptar el régimen de adjudicación de las viviendas adquiridas en virtud de los derechos de adquisición preferente a las nuevas determinaciones.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 6 de mayo de 1997,

XEDATU DUT:

I. ATALBURUA

EROSTEKO LEHENTASUN ESKUBIDEEZ
BALIATZEKO PROZEDURA

1. atala.- Iharduketa eremua.

1.- Eroslehenetasun eta atzera-eskuratze eskubideen iharduketa eremua babes ofizialeko etxebizitzak eta hauen eraskinetara mugatzen da.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzak eta hauen eraskinen eskualdaketa egiteko erabiltzen den negozio juridikoaren xedeak hauek jasoko ditu eskusiboki, aipatutakoak ez diren beste ondasun ezberdinetara zabaldu ezin izango delarik.

2. atala.- Inorenganatzeta Euskal Autonomi Elkarte-ko Administrazioari Jakinarazteko Izapideak.

1.- Babes ofizialeko etxebizitzaren eta eraskinen jabeek, horien eskualdaketa itunduta dutenek, Euskal Autonomi Elkarte-ko Administrazioari behar bezala jakinarazi beharko diote, dagokion Lurralde Historiko-ko Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren Lurralde Ordezkaritzaren bidez.

2.- Dekretu honi dagozkion ondorioetarako, honako hau izango da behar bezala egindako jakinarazpena: notari-akta bidez egindakoa, non hartu izanaren adierazpenaz zedula bidez Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren dagokion Lurralde Ordezkaritzara bidalia izan dela hartemango den.

3.- Honako hauek dira jakinarazi beharko direnak:

a) Eskualdaketa itundu duten aldean nortasuna, Nortasun Agiri Nazionalaren zenbakia eta helbidea zehaztuz.

b) Etxebizitza eta eraskinen eraikuntza espedientearen zenbakia, eta bere deskripzioa eta azalera.

c) Jabearen alde emandako titulu eta inskripzioak.

d) Itundutako eskualdaketa xede den etxebizitza eta eraskinen prezioa.

e) Prezioaren ordainketa baldintzak, ezarri den kasuetan, honen gerorapena zehaztuz.

f) Dauden karga edo baldintza suntsierazle edo esetzailak.

3. atala.- Salmenta Kontratuen eta Esleipen Agirien Jakinarazpen eta Ikus-onetsia.

1.- Notari-aktarekin batera, eta aurretik egin ez bada, etxebizitzaren eta eraskinen salmenta kontratua edo esleipen agiria aurkeztu beharko dira ikus-onetsiak izan daitezzen. Horretarako, bai salmenta kontratuak eta bai esleipen agiria, babes ofizialeko etxebizitzaren eskual-

DISPONGO:

CAPITULO I

PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO
DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo 1.- Ámbito de actuación.

1.- El ámbito de actuación de los derechos de tanteo y retracto se circunscribe a las viviendas de protección oficial y sus anejos.

2.- El objeto del negocio jurídico por el que se concierta la transmisión de las viviendas de protección oficial y sus anejos, ha de referirse exclusivamente a éstos sin que pueda extenderse a otros bienes diferentes de los ya señalados.

Artículo 2.- Trámites de notificación de la enajenación a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.- Los propietarios de viviendas de protección oficial y sus anejos, que hayan concertado su transmisión deberán notificarlo fehacientemente a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco a través de la Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en el Territorio Histórico correspondiente.

2.- Se entenderá por notificación fehaciente a los efectos de este Decreto la realizada mediante acta notarial en la que conste su remisión a la correspondiente Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco a través de cédula con acuse de recibo.

3.- Serán objeto de notificación los siguientes extremos:

a) Identidad de las partes que han concertado la transmisión con indicación del número de Documento Nacional de Identidad y domicilio.

b) Número de expediente de construcción de la vivienda y de los anejos, así como su descripción y superficie.

c) Título e inscripción a favor de quien ostente la propiedad.

d) Precio de la vivienda y de los anejos, objeto de la transmisión acordada.

e) Condiciones de pago del precio, con señalamiento de aplazamiento del mismo si se hubiere establecido.

f) Cargas o condiciones resolutorias o suspensivas existentes.

Artículo 3.- Notificación y visado de los contratos de compraventa y documentos de adjudicación.

1.- Junto con la correspondiente acta notarial deberá presentarse para su visado, caso de que ello no se haya efectuado con anterioridad, el contrato de compraventa o el documento de adjudicación de las viviendas y de los anejos. A estos efectos, tanto en el contrato de com-

daketa Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioak duen erosteko lehentasun eskubideari buruzko apirilaren 15eko 7/1988 Legean ezarritakoaren pean egongo denaren adierazpen zehatza jaso beharko dute.

Salmenta kontratua edo esleipen agiria aurkeztea notari-akta behar bezala jakinarazi eta gero, eta dago-kion Lurralde Ordezkaritzak eskatuta egiten bada, agiri hura aurkezten deneko data da erosteko lehentasun eskubideak erabiltzeko epeak kontatzeko orduan kontutan hartuko dena.

2.- Salmenta kontratua edo dagokion esleipen agiria Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren Lurralde Ordezkaritzan ikus- onetsia jaso dezan aurkezte horrek Euskal Autonomi Elkartearen Administrazioari egin beharreko itunduta- ko eskualdaketaren behar bezalako jakinarazpen bezala hartuko da, baldintza hauen pean: Saltzaileak horrela eskatu dezala, aurreko atalean ezarritako betekizun guztiak salmenta kontratu edo esleipen agirian jaso daitezela, eta aipatutako Lurralde Ordezkaritzako Idaz- kariak bete dezala eginbidea. Salmenta kontratu edo esleipen agiriak ikus-onetsia jaso dezaten aurkeztea uztailaren 24ko 2114/1968 Dekretuaren 116. atalean oharrematen den ematen direnetik hamar eguneko epean egin beharko da.

4. atala.- Eroslehentasun eskubideaz baliatzea.

Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioaren edo berari atxikitako Erakunde-Administrazioako beste edo- zein Erakunderen aldeko eroslehentasun eskubideaz baliatzea, dagokion Lurralde Ordezkaritzako Ordezka- riak proposamena egin eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren Aginduz egingo da, itundutako eskualdaketaren jaki- narazpen oso eta behar bezalakoa egin dadinetik kon- tatzen hasi eta 30 eguneko epearen barruan. Aipatu Agindua eskualdaketa itundu duten aldeei epe berdina- ren barruan eta Zuzenbidean onartutako edozein bideri jarraituz jakinarazi beharko zaie.

5. atala.- Eroslehentasun eskubideaz baliatzearen ondorioak.

1.- Eroslehentasun eskubideaz baliatuz gero, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioa hasiera batean aurikusitako eroslearen egoera juridiko berean subro- gatuko da, hark zituen eskubide eta betebeharrak berdin- berdinetaz.

Esleipen kontratu edo agirian finkatutako salmenta prezioa baimenduta dagoen gehiengoa baino handiagoa balitz, indarreango arauetan finkatuta dagoen salmenta prezio gehiena salmenta prezioz jata gauzatuko da subrogazioa, etxebizitza sozialak edo babes ofizialeko etxebizitzak izatearen arabera.

2.- Salbuespen gisa, salmenta kontratu, esleipen agiri edo bestelako tresna juridiko berean Babes Ofizia-

praventa como en el documento de adjudicación, se hará constar expresamente que la transmisión de la vivienda de protección oficial estará sometida a las disposiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, sobre derecho preferente de adquisición a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Si la presentación del contrato de compraventa o documento de adjudicación se efectúa con posterioridad a la notificación fehaciente del acta notarial a requerimiento de la Delegación Territorial correspondiente, será la fecha de presentación de aquel documento la que deberá ser tenida en cuenta para el cómputo de plazos a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

2.- La presentación para su visado en la Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco del contrato de compraventa o documento de adjudicación correspondiente, podrá tener la consideración de notificación fehaciente a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco de la transmisión acordada siempre que así se solicite expresamente por el vendedor, se recojan en el contrato de compraventa o documento de adjudicación todos los requisitos recogidos en el artículo anterior y se efectúe la correspondiente diligencia por el Secretario de la citada Delegación Territorial. En todo caso la presentación de los contratos de compraventa o documento de adjudicación para su visado deberá observar el plazo de diez días desde su otorgamiento preceptuado en el artículo 116 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Artículo 4.- Ejercicio del derecho de tanteo.

El ejercicio del derecho de tanteo en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de cualquier otra Entidad de la Administración Institucional de ella dependiente, se realizará, previa propuesta del Delegado Territorial correspondiente, mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en el plazo de 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente de la transmisión acordada. La citada Orden será notificada a las partes que han acordado la transmisión en el mismo plazo por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

Artículo 5.- Efectos del ejercicio del derecho de tanteo.

1.- Una vez hecho ejercicio del derecho de tanteo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco se subrogará en la misma posición jurídica del adquirente inicialmente previsto, con idénticos derechos y obligaciones que los que éste tenía, siempre que los mismos se ajusten a la normativa vigente.

Si el precio de venta fijado en el contrato o documento de adjudicación fuese superior al máximo permitido, la subrogación se realizará considerando como precio de venta el precio máximo de venta fijado por la normativa vigente, según se trate de viviendas sociales o del resto de viviendas de protección oficial.

2.- Excepcionalmente, cuando se acuerde la transmisión en un mismo contrato de compraventa, documento

leko Etxebizitzaz gain, erantsi gabeko garaje edo trastero baten eskualdaketa egitea ituntzen denean, etxebizitza soilaz baliatzeko eroslehentasun eskubidea izango du Euskal Autonomi Elkarrean, hori funtsatzen duten arrazoia azaltzen diren guztietan.

6. atala. - Eskritura Publikoan gauzatzea.

1.- Administrazioa eroslehentasunaz baliatu izan dadineko etxebizitzaren eta eraskinen jabeek, eta behinbetiko kalifikazioa duten guztietan, eroslehentasunaz baliatzen den Administrazioaren aldeko salmentaren eskritura publikoa gauzatu beharko dute, eroslehentasunaz baliatzeko Aginduen jakinarazpenetik kontatzen hasi eta bi hilabeteko epearen barruan, kontratuan edo esleipen agirian epe handiagoa ezarri ezean, horrela bada azken hau bete beharko baita.

2.- Eroslehentasunaren xede den etxebizitzak behinbetiko kalifikaziorik ez badu, behinbetiko kalifikazio hori ematen denetik hiru hilabeteko epearen barruan gauzatu beharko du eskualdaketa egiten duenak eroslehentasunaz baliatzen den Administrazioaren aldeko salmentaren eskritura publikoa, kontratuan edo esleipen agirian epe handiagoa ezarri ezean, horrela bada azken hau bete beharko baita.

3.- Salbuespen gisa, eskualdaketa egiten duenak eskatuta eta bidezko kausa dagoenean, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkariek eskritura publikoa gauzatzeko epeak luzatu ahal izango ditu.

7. atala. - Atzera-eskuratzeko eskubideaz baliatzea.

1.- Eskualdaketa egiten duenak jakinarazpenik gabe, edo hau gaizki egin edo osatu gabea izanik, jakinarazitako eskualdaketa eroslehentasun eskubidea iraungi aurretik, edo eskualdaketa jakinarazitakoen baldintza ezberdinetan burutzen den kasuetan, Euskal Autonomi Elkarreko Administrazioa bai bere aldeko, bai berari atxikitako Erakunde-Administrazioari beste edozein Erakunderen aldeko atzera-eskuratzeko eskubideaz baliatu ahal izango da, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren erabaki bidez. Dagokion eskritura publikoaren kopia behar bezala entregatuz, erosleak Administrazioari eskualdaketa burutu zeneko oinarritzko baldintzen egin beharreko jakinarazpena egiten den egunaren biharamunetik kontatzen hasi eta 60 eguneko izango da eskubide honetaz baliatzeko epea.

2.- Aurreko zenbakian aipatutako eroslearen jakinarazpena, eskualdaketa eskritura publikoz gauzatzen denekoaren biharamunetik kontatzen hasi eta hogeita-mar eguneko epearen barruan egin beharko da.

Eskritura publikoaren kopia behar bezala entregatzea Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren Lurralde Ordezkaritzara kopia bakun eta baimendua bidaliz egingo da. Ordezkaritza horrek, kopia biotan egindako eginbidez sarreta data idatzi ondoren, baimendua entregatu zuen erosleari edo bere ordezkaritari ituliko diolarik. Entrega hau

de adjudicación u otro instrumento jurídico de una vivienda de protección oficial junto con un garaje o trastero no vinculados, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercer el derecho de tanteo exclusivamente sobre la vivienda, siempre que existan razones motivadas que así lo fundamenten.

Artículo 6. - Formalización en escritura pública.

1.- Los propietarios de las viviendas y de los anejos, sobre los que la Administración haya ejercido el derecho de tanteo, y siempre que los mismos dispongan de la calificación definitiva, deberán formalizar escritura pública de compraventa a favor de la Administración tanteante en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la Orden por la que se ejercite el derecho de tanteo; salvo que en el contrato o documento de adjudicación se haya fijado otro plazo superior, en cuyo caso habrá de respetarse.

2.- Si la vivienda sobre la que se ejercita el derecho de tanteo no cuenta con la calificación definitiva, el transmitente deberá formalizar escritura pública de compraventa a favor de la Administración tanteante en el plazo de tres meses desde la concesión de la calificación definitiva; salvo que en el contrato o documento de adjudicación se haya fijado otro plazo superior, en cuyo caso habrá de respetarse.

3.- Excepcionalmente, a instancia del transmitente y mediando justa causa, el Delegado Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá prorrogar los plazos de formalización en escritura pública.

Artículo 7. - Ejercicio del derecho de retracto.

1.- En caso de falta de notificación del transmitente, siendo ésta defectuosa o incompleta, habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o habiéndose realizado la transmisión en condiciones distintas a las notificadas, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercer, para sí o en beneficio de cualquier otra Entidad de la Administración Institucional de ella dependiente, el derecho de retracto, mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. El plazo para el ejercicio de este derecho será de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

2.- La notificación del adquirente, expresada en el número anterior, deberá ser efectuada por éste en el plazo de treinta días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

La entrega fehaciente de copia de la escritura pública se realizará mediante remisión de copias autorizada y simple de la misma a la correspondiente Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, que dejará constancia de la fecha de recepción mediante diligencia en ambas copias devolviendo la autorizada al

nahikoa izango da azaroaren 10eko 3148/1978 Errege Dekretuaren 15.atalean oharmandakoa betetzeko.

3.- Egindako eskualdaketaren beharrezko jakinarazpena egiten ez bada, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioa, eskualdaketa horren berri beste edozein bidetatik izaten duenaren momentutik, atzera-eskuratze eskubideaz baliatu ahal izango da atal hone-tako lehen zenbakian jasotako baldintza berdinetan.

4.- Atzera-eskuratze eskubideaz baliatzeko Agindua Zuzenbidearen onartutako edozein bidez jakinaraziko zaie bai saltzaileari eta bai erosleari edo etxebizitza eta eraskinen gaurrengo jabeari, nor Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioaren aldeko eskualdaketa egi-tera behartuta ikusiko den, atal honen lehenengo zen-bakian adierazitako 60 eguneko epearen barruan.

Euskal Autonomi Elkartearen alde egiten den etxe-bizitzaren eskualdaketa, egiten den lehen eskualdaketa-ren baldintza berdinetan burutuko da, atzera-eskuratze-ko eskubideaz baliatzearen aurretik egindako hirugar-ren alde gauzatzen diren eskualdaketak kontutan hartu gabe.

5.- Atzera-eskuhartze eskubideaz baliatzeaz bat, eroslehentasun eskubidearentzat ezarritako eskritura publikoa gauzatzearen betekizun berdinak sortuko dira eroslea edo etxebizitza eta eraskinen gaurrengungo jabea den hirugarrenarentzat.

8. atala.- Ordainketak.

1.- Atzera-eskuhartze eskubideaz baliatzearen ondo-rioa Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioak eros-learen aldeko honek egindako eta behar bezala ziurtatu-tako gastuen ordainketa egin beharra ekarriko du:

a) Kontratuen gastuak, eta eskualdaketarako eginda-ko edozein legezko ordainketa.

b) Etxebizitza eta eraskinetan egindako beharrezko eta onurazko gastuak, ondasunen kalterik gabe banan-du ezinekoak direnean.

Aurreko gastu horiek erosleak egindako etxebizitza eta eraskinen prezioarekin batera ordainduko dira.

2.- Atzera-eskuhartze eskubideaz baliatu aurretik hirugarren baten aldeko geroagoko eskualdaketak eman izan balira, hirugarren jabeai ere ordaindu beharko zaizkie etxebizitzan eta eraskinetan egindako beharrez-ko eta onurazko gastuak, ondasunen kalterik gabe banandu ezinekoak direnean.

3.- Eroslehentasunaz baliatzen den Administra-zioak, eroslehentasunez eskuratu dituen etxe eta eraski-nak hartzera hasieratik behartuta dagoenak ordainduta-ko atal honetako lehen zenbakian jasotako gastuak ere ordaindu beharko ditu.

adquirente que la hubiera entregado o a su representa-te. Esta entrega será bastante para el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 15 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

3.- En el caso de incumplimiento del deber de noti-ficación de la transmisión efectuada, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de dicha transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del número primero de este artículo.

4.- La Orden de ejercicio del derecho de retracto se notificará por cualquiera de los medios admitidos en Derecho en el plazo de 60 días naturales señalado en el número primero de este artículo tanto al transmitente como al adquirente, o al tercero actual propietario de la vivienda y anejos en su caso, que se verá obligado a ena-jenarlos a la Administración de la Comunidad Autóno-ma del País Vasco.

La transmisión de la vivienda a favor de la Adminis-tración de la Comunidad Autónoma del País Vasco se realizará en los mismos términos que la primera trans-misión efectuada, independientemente de que se hayan producido posteriores transmisiones a terceros con anterioridad al ejercicio del derecho de retracto.

5.- Una vez hecho uso del ejercicio del derecho de retracto, nacerán para el adquirente, o para el tercero actual propietario de la vivienda y anejos, las mismas obligaciones de formalización en escritura pública que las contempladas para el derecho de tanteo.

Artículo 8.- Reembolsos.

1.- El ejercicio del derecho de retracto, hará surgir la obligación para la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco de reembolsar al adquirente los siguientes gastos efectuados por éste y que se encuentren debidamente justificados:

a) Los gastos de contrato, y cualquier otro pago legí-timo hecho para la transmisión.

b) Los gastos necesarios y útiles hechos en la vivien-da o en los anejos, que no fuere posible retirarlos sin detrimento de los bienes.

Los gastos anteriores se abonarán conjuntamente con el pago del precio de la vivienda y anejos efectuados por el adquirente.

2.- Si se hubieran producido posteriores transmisi-ones a terceros con anterioridad al ejercicio del derecho de retracto, también deberán reembolsarse a los terceros propietarios los gastos necesarios y útiles hechos en la vivienda o en los anejos, que no fuere posible retirarlos sin detrimento de los bienes.

3.- Los gastos relacionados en el número primero de este artículo también serán reembolsados por la Admi-nistración tanteante, cuando los mismos hayan sido satisfechos por el inicialmente obligado a la adquisición de la vivienda y anejos, sobre los que se ha ejercido el derecho de tanteo.

II. ATALBURUA

EROSTEKO LEHENTASUN ESKUBIDEEZ
ESKURATUTAKO ETXEBIZITZEN ESLEIPEN
ERREJIMENA

9. atala.- Sustapen publikoko Etxebizitzaren Izaera eta Esleipena.

1.- Eusko Legebiltzarraren apirilaren 15eko 7/1988 Legean oharmandako erosteko lehentasun eskubideez baliaturik Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioak eskuratutako babes ofizialeko etxebizitzek kalifikatu zireneko erregimen juridiko pean jarraituko dute. Halere, etxebizitza sozialen finantzia-bide eta araubideari buruzko indarreango arauetan ezartzen den gehiengo prezioa gainditzen ez duten babes ofizialeko etxebizitzak etxebizitza sozialtzat joko dira.

2.- Apirilaren 15eko 7/1988 Legean, Eusko Legebiltzarrarena, onartzen diren lehentasuneko eskurapen-eskubideez baliatzearen indarrez, babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioarenak diren etxebizitza sozialen bigarren eta ondorengo esleipenei buruzko indarreango arauetan ezarritakoa izango da. Hauek eskuratu eta erabiltzeko erregimena aipatutako arauetan ezarritako edozein izan ahalko da.

3.- Etxebizitza sozial baten esleipendunak Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioarenak diren etxebizitza sozialen bigarren eta ondorengo esleipenei buruzko indarreango arauetan horretarako ezarritako betekizunak bete beharko ditu.

4.- Babes ofizialeko etxebizitza baten esleipendunak finantzaketa kualifikatua eta dirulaguntza zuzenak eskuratu ahal izateko, etxebizitzaren arloko finantzia-bideei buruzko indarreango arauetan ezarritako betekizunak bete beharko ditu.

Babes ofizialeko itunpeko etxebizitzaren kasuan, 104/1997 Dekretuaren 13.2 atalean ezarritakoaren arabera, babes ofizialeko etxebizitzaren itunpeko sustaketei buruzkoa, etxebizitzaren esleipendunak egiaztatu egin beharko du, behin betiko kalifikazioa ematen denetik hamar urteko epean zehar, lehiaketaren deialdi publikoan eskatutako betekizun berberak betetzen dituela.

10. atala.- Kualifikatutako finantzaketa.

1.- Apirilaren 15eko 7/1988 Legean, Eusko Legebiltzarrarena, onartutako eskuratzeko lehentasunerako eskubideak baliatzearen indarrez, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioaren jabegoko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipendunak etxebizitzaren arloko finantzia-bideei buruzko indarreango arauetan ezarritako finantzabideak eskuratu ahal izango dituzte.

2.- Aipatutako finantzabideak eskuratu ahal izate-

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS
ADQUIRIDAS EN VIRTUD DE LOS DERECHOS DE
ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo 9.- Carácter y adjudicación de las viviendas adquiridas en virtud de los derechos de adquisición preferente.

1.- Las viviendas de protección oficial adquiridas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente reconocidos en la Ley 7/1988, de 15 de abril, del Parlamento Vasco, mantendrán el régimen jurídico bajo el cual fueron calificadas. Esto no obstante, las viviendas de protección oficial cuyo precio de adquisición no supere el máximo que establezca la normativa vigente sobre medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales, tendrán la consideración de viviendas sociales.

2.- El procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial adquiridas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente reconocidos en la Ley 7/1988, de 15 de abril, del Parlamento Vasco, será el establecido en la normativa vigente para segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas sociales propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Su régimen de acceso y uso podrá ser cualquiera de los establecidos en dicha normativa.

3.- El adjudicatario de una vivienda social habrá de reunir los requisitos que al efecto se señalan en la normativa vigente para segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas sociales propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4.- El adjudicatario de una vivienda de protección oficial habrá de cumplir los requisitos que se recogen en la normativa vigente sobre medidas financieras en materia de vivienda para poder ser beneficiario de financiación cualificada.

En el caso de que se trate de viviendas concertadas de protección oficial, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 del Decreto 104/1997, sobre promociones concertadas de viviendas de protección oficial, el adjudicatario de la misma habrá de acreditar, durante el plazo de diez años a partir de la concesión de la calificación definitiva, el cumplimiento de los mismos requisitos que los exigidos en la convocatoria pública de concurso.

Artículo 10.- Financiación cualificada.

1.- Los adjudicatarios de viviendas de protección oficial adquiridas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente reconocidos en la Ley 7/1988, de 15 de abril, del Parlamento Vasco, podrán acceder a las medidas financieras recogidas en la normativa vigente sobre medidas financieras en materia de vivienda.

2.- Para el acceso a las medidas financieras citadas

ko, esleipendunek etxebizitzaren esleipendunek etxebizitzaren arloko finantzia-bideei buruzko indarrengo arauetan etxebizitzaren erosleentzako ezarritako betekizunak bete beharko dituzte.

11. atala.– Etxebizitza eta eraskinen esleipenerako salmenta prezioa.

Etxebizitza eta eraskinen gehienezko prezioa erosi zenekoa izango da, prezio horri eskriturak egitearen, erregistratzearen eta erosketaren ondoriozko gainontzeko gastuak gehituko zaizkiolarik, Administrazioak behar izanez gero egindako bereoneratze eta egokitze gastuak barne; ezin izango du, dena dela, indarrengo berariazko arauak kasu bakoitzerako ezarritako gehiengo gaitu, etxebizitza sozial edo babes ofizialeko gainerako etxebizitza izatearen arabera.

Prezioa eskura ordaindu beharko da beti.

12. atala.– Alokatzaren diren etxebizitzaren esleipenerako errenta.

Etxebizitza eta eraskinen gehienezko urteko errenta, indarrengo berariazko arauak kasu bakoitzerako ezarritakoa izango da, etxebizitza sozial edo babes ofizialeko gainerako etxebizitza izatearen arabera.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa.– Euskal Autonomi Elkartearen aldeko erosteko lehentasun eskubideak babes ofizialekotzat kalifikatutako etxebizitzaren eskualdaketak hartuko ditu, erregimen horretara parekatze horrek indarrean dirauen artean, hiritu eta eraikitako ondarea bereoneratzeari buruzko eta etxebizitzaren arloko finantzia-bideei buruzko indarrengo arauetan ezarritakoaren arabera.

Bigarrena.– 1.– Erosteko lehentasun eskubideetaz baliatzearen ondoren, etxebizitzaren jabe, onuradun bezala, Euskal Autonomi Elkarte Herri-Administrazioa osatzen duen edozein Erakunde, etxebizitzaren alorrean diharduten artean, Erakunde horiei atxikitako Elkarte Publikoak barne, edo halaber etxebizitzaren alorrean diharduen Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari atxikitako Elkarte Publikoa bilakatu balitz, erosteko lehentasunaz baliatze Aginduan honako hau ezarri beharko da: Onuradun suertatzen den Erakunde Publikoak ordaindu beharko duela eskuratzearen prezioa, horretarako etxebizitzaren eta, baleude, eraskinen prezioa saltzaileari zuzenean ordainduko diolarik.

2.– Etxebizitzaren hartzaile suertatzen den Erakunde Publikoaren aldeko esleipen prozedura Dekretu honetan Euskal Autonomi Elkarte Administrazioaren jabetzako babes ofizialeko etxebizitzentzat oharmandakoa izango da.

ALDIBATERAKO XEDAPENAK

1.– Dekretu honetan oharmandakoa, hau indarrean sartu ondoren erabiltzen diren babes ofizialeko etxebi-

los adjudicatarios deberán cumplir los requisitos establecidos para adquirentes de vivienda en la normativa vigente sobre medidas financieras en materia de vivienda y cumplimentar idéntica tramitación para la obtención de la financiación.

Artículo 11.– Precio de venta en la adjudicación de las viviendas y anejos.

El precio máximo de venta de las viviendas y de los anejos será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de escrituración, registrales y otros gastos que se hayan producido en la adquisición, incluidos los gastos de acondicionamiento y rehabilitación que se efectúen en su caso por la Administración, no pudiendo superar el máximo establecido en cada caso por la normativa específica vigente, según se trate de viviendas sociales o del resto de viviendas de protección oficial.

El pago del precio se exigirá siempre al contado.

Artículo 12.– Renta en la adjudicación de viviendas y anejos.

La renta máxima anual de las viviendas y de los anejos será la establecida en la normativa específica vigente en cada caso, según se trate de viviendas sociales o del resto de viviendas de protección oficial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Los derechos de adquisición preferente a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco se extenderán a aquellas transmisiones de viviendas que hayan sido calificadas como de protección oficial, en tanto se encuentre vigente su asimilación a dicho régimen, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y sobre medidas financieras en materia de vivienda.

Segunda.– 1.– Cuando por el ejercicio de los derechos de adquisición preferente deviniere propietario de las viviendas, como beneficiario cualquier Entidad integrante de la Administración pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco, incluidas las Sociedades Públicas adscritas a dichas Entidades siempre que actúen en el área de vivienda, o la Sociedad Pública adscrita al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco que actúe asimismo en el área de vivienda, se especificará en la Orden por la que se ejercita el derecho de adquisición preferente que el Ente público beneficiario deberá hacerse cargo del pago del precio de la adquisición abonando directamente el importe del mismo al vendedor de la vivienda y de los anejos, en su caso.

2.– El procedimiento de adjudicación de las viviendas del Ente público adjudicatario de las mismas será el establecido en el presente Decreto para las viviendas de protección oficial propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.– Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación a los derechos de adquisición preferente de

zitzak erosteko lehentasun eskubideei ezarriko zaie.

2.- Aurreko zenbakian jasotakoaren kaltetan gabe, erabilitako eroslehentasun edo atzera-eskuhartze eskubideen ondorioz Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioaren jabegokoak diren babes ofizialeko etxebizitzaren esleipenerako egiteko dauden izapideak Dekretu honetako xedapenei jarraituz burutuko dira.

INDARGABETZE XEDAPENA

Dekretu hau indarrean jartzen den egunetik Eusko Jaurlaritzaren maiatzaren 22ko 140/1990 Dekretua baliogabetua gelditza da, babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdaketetan Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioak duen lehentasun eskubideari buruzko apirilaren 15eko 7/1988 Legea garatzen duenari buruzkoa, eta bertan jarritakoaren aurka dauden erabaki guztiak, horien babespean sortutako egoerekiko erabilgarriak jarraitzen izatearen kaltetan gabe.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa.- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, bere eskuduntzen eremuan, Dekretu honen egiteratze eta garapenerako beharrezko diren xedapen guztiak eman ahal izango ditu.

Bigarrena.- Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldikarian argitara dadin egunaren biharamunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 1997ko maiatzaren 6an.

Lehendakaria,
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza
eta Ingurugiro sailburua,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.

viviendas de protección oficial cuyo ejercicio sea posterior a su entrada en vigor.

2.- Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, los trámites pendientes de adjudicación de viviendas de protección oficial propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud de los derechos de tanteo o retracto ya ejercitados se realizarán de conformidad a las disposiciones de este Decreto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogados el Decreto 140/1990, de 22 de mayo, del Gobierno Vasco, de desarrollo de la Ley 7/1988, de 15 de abril, sobre derecho preferente de adquisición a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las transmisiones de viviendas de protección oficial y cuantas disposiciones se opongán a lo dispuesto en aquél, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- El Consejero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá dictar, en el marco de sus competencias, cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 6 de mayo de 1997.

El Lehendakari,
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda
y Medio Ambiente,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.